

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Buhnenstraße 4, 01157 Dresden



Wohn-/ Nutzfläche ca.: k.A. möglich

Verkehrswert: 318.000 €

Flurstück: 98/x

Grundstücksgröße: 1.060 m²

- **WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT:** mit freistehenden, ruinösen Einfamilienwohnhaus (Liquidationsojekt) bebautes Grundstück, keine Innenbesichtigung möglich!
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
- **AKTENZEICHEN:** 525 K 59/23
- **WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG:** 27. Februar 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 4. März 2024

Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe!



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	6
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	7
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	8
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	8
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	9
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	11
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	13
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen.....	14
4	Wertermittlung.....	14
4.1	Bodenwertermittlung.....	15
4.2	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	17
4.2.1	Ermittlung der Freilegungskosten.....	18
4.2.2	Bodenwert einschließlich Freilegungskosten.....	19
4.2.3	Liquidationswert.....	20
4.3	Plausibilitätskontrolle.....	20
5	Verkehrswert.....	21
6	Vorgefundene Gegenstände.....	22
7	Abschließende Erklärung.....	23

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Buhnenstraße 4, 01157 Dresden

Aktenzeichen	525 K 59/23
Baujahr, Objektart	ca. 1895, freistehendes, freistehendes, ruinöses Einfamilien- wohnhaus (Liquidationsobjekt)
Lage	
Grundstücksgröße	1.060 m ²
Abrisskosten ca.	30.000 € (für Wertermittlungszwecke geschätzt)
Heizungsart	Ofenheizung
Zustand	Die baulichen Anlagen befinden sich in einem unwirtschaftli- chen, ruinösen Zustand, keine Innen-/Grundstücksbesich- tigung möglich!
Vertragszustand / Ertrag	zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich leerstehend
Wertermittlungstichtag	27. Februar 2024

Verkehrswert: **318.000 €** (Liquidationswert unter Berücksichtigung der Freilegungskosten)



straßenseitige Ansicht aus Richtung Südost



straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



straßenseitige Ansicht mit Zufahrt aus Rich-
tung Osten



desolater Zustand der Dacheindeckung und
Entwässerung, Löcher in der Dacheinde-
ckung, defekte Dachrinnen und herabgefallenes Trittbrett (Laufsteg, oben links)



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 17. November 2023 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- freistehendes Einfamilienwohnhaus in der Buhnenstraße 4, 01157 Dresden-Stetzsch, Flurstück 98/x

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 27. Februar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 27. Februar 2024. Während des Termins wurden nur die straßenseitigen Außenansichten sowie die einsehbaren Außenanlagen besichtigt. Eine Innen- bzw. Grundstücksbesichtigung wur-

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

2 ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

3 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 I 1217



de dem Sachverständigen verwehrt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 17.02.2024 eingeladen.

Anwesend:

- Prozessbevollmächtigte Antragsteller
- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Antragsgegnerin

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 17. November 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 165 vom 22. September 2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- erfolglose Recherche der nicht vorhandenen Bauakte bzw. Einsicht im Stadtarchiv der LH Dresden
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Umweltamt - vom 13.02.2024 bezüglich Altlastenkataster
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Bauaufsichtsamt - vom 08.02.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Straßen- und Tiefbauamt - vom 07.02.2024 bezüglich Erschließungsbeiträge
- Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2023
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der LH Dresden
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, eine aktuelle Flurkarte des Liegenschaftskatasters hat der Sachverständige recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 22. September 2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Dresden	Stetzsch	165

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	Stetzsch	98/x	Gebäude-und Freifläche Buhnenstraße 4	1.060

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
2.1-2.2	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 08.08.2023

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁴

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

⁴ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://stadtplan.dresden.de>



Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan⁵ für Dresden weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

In der Lage ist kein Bebauungsplan festgesetzt und kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach Auskunft⁶ der LH Dresden handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Sachsen und die LH Dresden haben keine Rechtsverordnungen bzw. weiteren Satzungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

⁵ FNP Dresden in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2020
⁶ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://stadtplan.dresden.de>



Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben der LH Dresden - Bauaufsichtsamt bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragungen. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft⁷ vom 4. März 2024 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Das Einfamilienwohnhaus ist augenscheinlich leerstehend und ungenutzt.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Nach schriftlicher Auskunft der LH Dresden sind für das zu bewertende Grundstück (Bühnenstraße 4) zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden und können für die bestehenden Erschließungsanlagen Bühnenstraße auch künftig nicht mehr entstehen. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

⁷ Geoportal Sachsen: <https://geoportal.sachsen.de>



3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an der öffentlichen Buhnenstraße im südlichen Gebiet von Stetzsch, einem Stadtteil von Briesnitz der LH Dresden, ca. 100 m nordöstlich der Bundesstraße 6 und sechs Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums, der Altstadt. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Buhnenstraße. Die Buhnenstraße verläuft von der Meißner Landstraße im Westen bis zur Flensburger Straße im Osten.

Stetzsch⁸ liegt am linken Elbufer, Nachbargemarkungen sind Obergohlis im Nordwesten, Mobschatz im Südwesten, Kemnitz im Süden und das bereits auf der anderen Elbseite gelegene Kaditz im Osten. Stetzsch ist eine Gemarkung, die in Gänze zum statistischen Stadtteil Briesnitz und damit zum Stadtbezirk Cotta gezählt wird.

Der Ortsteil Stetzsch weist insgesamt eine recht lockere Bebauung auf, die sich größtenteils entlang der Meißner Landstraße und Flensburger Straße im Dreieck zwischen Bahnstrecke, Elbwiesen und der Flurgrenze nach Gohlis befindet. Neben kleineren, häufig einzeln stehenden Mehrfamilienhäusern ist er durch Kleingartenanlagen, Baumschulen und Gärtnereibetriebe geprägt.

Die Buhnenstraße ist eine Ortsstraße von Stetzsch und dient dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als gering zu bewerten (Individualverkehr). Das Gebiet ist durch die überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Dresdner Mietspiegel 2023⁹ als „einfache“ Lage eingestuft, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Dresdens wird vom Sachverständigen in Anlehnung der Einstufung des Gutachterausschusses als „einfache“ Wohnlage eingeschätzt. Die einfache Wohnlage nach Definition des Gutachterausschusses Dresden ist u. a. gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freifläche und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. die angrenzenden Flächen der nahe gelegenen Elbe in 1 km Entfernung) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen und weisen eine gute Aufenthaltsqualität auf.

Ausreichend KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner (Längsparker) befinden sich im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt im OT Stetzsch und der LH Dresden gesichert.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (68)	Haltestelle: Meißner Landstraße	ca. 250 m
----------	---------------------------------	-----------

Die Anbindung für den Individualverkehr an das Dresdner Hauptstraßennetz ist über die Meißner Landstraße (B 6) gewährleistet. Von dort erreicht man in ca. 3 km Entfernung in südlicher Richtung eine Anbindung an die Autobahn A 4 Richtung Görlitz/Chemnitz. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist als gut einzuschätzen.

3.2.2 Information zur demografischen Situation¹⁰

Im II. Quartal 2023 hatte Dresden laut Melderegister 569.869 Einwohner am Ort der Hauptwohnung, 0,6 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Zwar verringerte sich der Einwohnerzuwachs seit 2016 von Jahr zu Jahr, jedoch war die Einwohnerentwicklung Dresdens nach 1999 stets positiv. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Briesnitz verlief von 1990 bis 2021 mit einem Plus von 25 % sehr positiv und betrug in 2021 mit Hauptwohnsitz 11.282 Einwohnern. Das Durchschnittsalter im Stadtteil betrug zum selben Stichtag 45,2 Jahre,

⁸ Qu.: Wikipedia

⁹ Dresdner Mietspiegel 2023 (Stand 04/2022)

¹⁰ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Bevölkerung und Haushalte / Stadtteilkatalog



der Anteil der Arbeitslosen (Anteil an Erwerbsfähigen) betrug 3,2 %.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

Objekt: freistehendes Einfamilienwohnhaus
Ertragsverhältnisse: zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich leerstehend und ungenutzt

Grundstückszuschnitt¹¹ und Oberfläche

Das 1.060 m² große Wertermittlungsgrundstück¹² (Flurstück 98/x) ist rechteckig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 20 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

Fahrbahn:

- 1-spurige Asphaltdecke-Richtungsfahrbahn
- lageüblicher Ausbau entsprechend Nutzungsintensität

Geh- /Radwege:

- zweiseitig vorhanden
- lageüblich

KFZ-Stellplatzflächen:

- einseitiges Pkw-Parken an Richtungsfahrbahn möglich
- Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplatz nicht vorhanden

Beleuchtung:

- im Straßenraum einseitig vorhanden

Unterhaltungszustand:

- insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet

Zuwegung:

- Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Buhnenstraße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Hinweis: Laut einem Aufkleber am straßenseitigen Elektroanschlusskasten wurde 2023 die Stromversorgung abgestellt/getrennt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen durch Fahrzeugverkehr gering feststellbar.

Die Lärmintensität gemäß Lärmkarte¹³ ist als gering anzusehen:

Lärminde	Straßenverkehrslärm (Nacht-Lärminde	< ab 45 bis 49 dB(A)
----------	-------------------------------------	----------------------

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

¹¹ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

¹² nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch

¹³ „Straßenverkehrslärm“ (Nacht-Lärminde) Datengrundlage: Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt



Gemäß Schreiben der LH Dresden - Umweltamt, ist das Wertermittlungsgrundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert. Es liegen keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Beidseitige Grenzbebauung mit Nebengebäude zum Flurstück 98/w, gebietstypisch und wertneutral.

Zusammenfassung

Das Grundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit „zureichend“ gestaltet. Es ist bebaut und liegt in einem Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Es handelt sich um baureifes Land, das auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist i. S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Grundstück ist seinen Eigenschaften und der Grundstückslage entsprechend für wohnwirtschaftliche Nutzungen geeignet.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Akten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurde ausschließlich von der Grundstücksgrenze aus die Außenansichten des Gebäudes sowie die Außenanlage. Das Grundstück und die Gebäude selbst konnten nicht besichtigt werden, der Zugang wurde nicht gewährt, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Die nachfolgende Beschreibung basiert im Wesentlichen auf den äußerlich erkennbaren Merkmalen und der Übersicht des Antragstellers vom 29.02.2024.

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderliche Arbeiten ergeben können.



Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus, freistehend, Walmdach, Dachgeschoss nicht ausgebaut, teil unterkellert. Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (Übersicht des Antragstellers vom 29.02.2024):

- eine durchgeführte Recherche beim Stadtarchiv der LH Dresden brachte keine verwertbaren Angaben
- auf vorgenannter Grundlage wird das Baujahr mit 1895 festgestellt

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus ist wie folgt aufgeteilt (Quelle: Übersicht des Antragstellers):

<i>Aufteilung:</i>	• Wohnung (EG/OG)
<i>Keller:</i>	• k. A. möglich
<i>Erdgeschoss:</i>	• 4 Zimmer, 2 x Küche, Diele, Toilette, Eingangsbereich
<i>Obergeschoss:</i>	• 4 Zimmer, 2 x Küche, Diele, Toilette, Balkon
<i>Dachgeschoss:</i>	• nicht ausgebaut, Nutzung als Speicher
<i>Geschosshöhen lt. Bauzeichnungen:</i>	• k. A. möglich
<i>Belichtung:</i>	• k. A. möglich

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

<i>Tragwerkskonstruktion:</i>	• Mauerwerksbauweise
<i>Fundamente:</i>	• Streifenfundamente
<i>Kellerwände:</i>	• Mischmauerwerk
<i>Außenwände:</i>	• Mauerwerk
<i>Decken:</i>	• baujahrestypische Holzbalkendecken
<i>Innenwände:</i>	• Mauerwerk
<i>Dachform/Konstruktion:</i>	• Walmdach • Eindeckung mit Schieferplatten
<i>Entwässerung:</i>	• Außenentwässerung
<i>Schornstein:</i>	• 2-zügig

Ausbau

<i>Sockel:</i>	• verputzt
<i>Fassade:</i>	• Putzfassade
<i>Innenwände:</i>	• keine Innenbesichtigung möglich
<i>Fußbodenbelag:</i>	• keine Innenbesichtigung möglich
<i>Deckenbekleidungen:</i>	• keine Innenbesichtigung möglich



- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Fenster: Fenster/ -sicherung:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Holzkastenfenster aus Baujahr• keine |
| <i>Innentüren:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine Innenbesichtigung möglich |
| <i>Eingangsbereich:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine Innenbesichtigung möglich |
| <i>Geschosstreppen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine Innenbesichtigung möglich |
| <i>Sanitäre Installation:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine Innenbesichtigung möglich |
| <i>Sanitärobjekte:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine Innenbesichtigung möglich |
| <i>Terrasse:</i> | <ul style="list-style-type: none">• k. A. möglich |

Gebäudetechnik

- | | |
|--------------------------------|--|
| <i>Wasserinstallationen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| <i>Abwasserinstallationen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Ableitung in kommunales Abwassernetz |
| <i>Elektroinstallation:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine Innenbesichtigung möglich• Hinweis: am straßenseitigen Elektroanschlusskasten wurde 2023 die Stromversorgung abgestellt/getrennt. |
| <i>Heizungsart:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Ofenheizung• Hinweis: nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters bezüglich der Feuerungsanlagen sind diese seit 21.04.2017 wegen baulicher Mängel außer Betrieb! |
| <i>Beheizung:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Einzelöfen |
| <i>Warmwasser:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine Innenbesichtigung möglich |

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

- | | |
|--|--|
| <i>Besondere Bauteile und Einrichtungen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine wesentlichen vorhanden |
| <i>Sonstiges: wesentliche Sonderausstattungen</i>
(z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.) | <ul style="list-style-type: none">• keine vorhanden |

Der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes wird als sehr einfach/unterdurchschnittlich und nicht zeitgemäß eingeschätzt/unterstellt.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach diesbezüglicher Auskunft wurden in den vergangenen 3 Jahrzehnten keine nennenswerten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die fehlende Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben vorgenommen werden.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. seitens der Verfahrensbeteiligten auf Anforderung nicht beigebracht werden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden

Die bauliche Anlage befindet sich in einem schlechten bis desolaten Erhaltungszustand, für den insbesondere die seit Jahren defekten/undichten Dachabdichtungen/Entwässerung



mit verantwortlich zeichnen. Für eine Wiederbelebung der Gebäudeanlage ist von einer Komplettisanierung oder Totalabriss auszugehen. Zudem erscheinen die Räumlichkeiten zustandsbedingt nur eingeschränkt wirtschaftlich verwertbar.

Bei dem Wertermittlungsobjekt (Einfamilienwohnhaus) handelt es um ein wirtschaftlich-technisch und stilistisch überaltertes Objekt mit erheblichen Modernisierungs- und Unterhaltungsrückständen. Eine durchgreifende Sanierung und damit wesentliche Verbesserung der gesamten Nutzungssituation des Anwesens erfordert einen erheblichen Sanierungskostenaufwand.

Im § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV wird davon ausgegangen, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und mit einer „alsbaldigen Freilegung“ zu rechnen ist (**Liquidationsobjekt**), liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor. Dabei ist es sicherlich strittig, wann eine bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist. Zumindest kann von dieser Tatsache ausgegangen werden, wenn es sich um ein ruinöses Gebäude handelt, deren baulicher Zustand eine Nutzbarkeit faktisch ausschließt, wie es bei Einsturzgefahr oder dem Fehlen wesentlicher Bauteile der Fall ist. Der Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage (Einfamilienwohnhaus) zum Wertermittlungstichtag als nicht mehr gegeben ein und es ist mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen. Das Nebengebäude (Grenzbebauung zum Flurstück 98/w) kann für eine Übergangszeit als Zwischen- und Baustofflager etc. für künftige Nutzungen nach Abriss des Einfamilienwohnhauses noch sinnvoll genutzt werden, abgeschätzt wird hier eine wertneutrale Berücksichtigung (kein Ansatz in der Wertermittlung).

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- | | |
|--------------------------|--|
| <i>Plattierungen:</i> | • Plattierung von Fußwegen mit Betonplatten |
| <i>Einfriedung:</i> | • straßenseitiger Holzzaun, teilweise umgestürzt
• übliche seitliche Einfriedung mit Bäumen, Hecken und Maschendrahtzaun |
| <i>Gartenanlage:</i> | • keine Innen- und Grundstücksbesichtigung möglich |
| <i>Sonstige Anlagen:</i> | • zweigeschossiges, massives Nebengebäude (Grenzbebauung), Flachdach, Grundfläche ca. 50 m ²
• ehemalige Nutzung als Kohle- und Lagerraum
• nach Auskunft weiterer Schuppen (straßenseitig nicht erkennbar) |

Einstufung Außenanlage: • sehr unterdurchschnittlich und für die Lage nicht üblich

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁴ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Ange-

14 Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



- bot und zwangloser Nachfrage) und
• nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)
am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Die bauliche Anlage im vorliegenden Fall weist einen hohen Instandhaltungsrückstau bzw. Modernisierungsbedarf auf, der wirtschaftlich nicht reparabel ist (**Liquidationsobjekt**). In Anbetracht des vorerwähnten erheblich zu erwartenden Kostenrahmens für die Herrichtung der Anlage, der Grenzen der Anpassung der Räumlichkeiten an die aktuellen Anforderungen an wirtschaftliche Nutzungen und der positiven demografischen Entwicklung des Gebietes wird bei der Wertermittlung von einem erforderlichen Rückbau als wirtschaftlichste Verwertungsvariante ausgegangen.

Die Marktwertermittlung von Liquidationsobjekten, die zur „alsbaldigen“ Freilegung anstehen, ist Gegenstand der Regelung des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV. Danach sind bauliche Anlagen, die den Bodenwert mindern, weil sie nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Es muss sich dabei um ein bodenwertbezogenes Grundstücksmerkmal handeln, denn die Bebauung hat in diesem Fall keinen Wert und stellt nur noch eine Belastung des Grund und Bodens dar. Die aus dieser Belastung resultierende Bodenwertminderung orientiert sich an den Freilegungskosten.

Der Ertragswert wird nicht ermittelt. Das zu bewertende Grundstück lässt in dem jetzigen Zustand keine tragfähige, wirtschaftliche Verwertung zu. Insofern wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu er-



mitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der LH Dresden hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2022 mit 310 €/m² ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- BRW-Zone: 3043
- Nutzungsart: Wohnbaufläche, ergänzende Nutzung: EFH
- Bauweise: Einzel/Doppelhäuser
- Vollgeschosse: II
- Tiefe: 45 m, Fläche: 800 m²

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 1: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der Preisentwicklung gegeben. Diese Besonderheit des zu bewertenden Grundstücks wird aufgrund der veröffentlichten Analyseergebnisse der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses und der sachverständigen Einschätzung mit einem Zuschlag von 6 % berücksichtigt.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	Bauland, offene Bauweise, überwiegend Ein- und Zweifamilienreihenhäuser - keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung	lageüblich - keine Anpassung erforderlich



- Nachbarschaft, örtliche Lage lageüblich - keine Anpassung erforderlich
- Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten) keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Tabelle 2: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	310 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 1. Januar 2022	ja	1,06
Art u. Maß der baulichen Nutzung	EFH, offene Bauweise	nein	1,00
Erschließungsbeiträge	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	800 m ² , lageüblich	nein	1,00
bauliche Einschränkungen	keine	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	329 €/m²
Flurstück 98/x	1.060 m ² x	329 €/m ²	= 348.316 €
Bodenwert (ebf)		= rund	348.300 €

4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Wie bereits erwähnt, befindet sich die bauliche Anlage in einem schlechten und unwirtschaftlichen Erhaltungszustand, insofern wird im Rahmen der Wertermittlung von einem alsbaldigen Rückbau (Freilegung) des Einfamilienwohnhauses ausgegangen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück freilegen und nach seinen Bedürfnissen entsprechend nutzen. Der Sachverständige wendet diese Denkweise fiktiv an und schätzt den Marktwert des Grundstücks



als alsbaldige Liquidation (Liquidationsobjekt).

4.2.1 Ermittlung der Freilegungskosten

Grundlagen

Freilegungskosten bzw. die Kosten der Freimachung (vgl. Nr. 1.3 DIN 276) sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten:

- Kosten der Genehmigungen (ggf. einschließlich Kampfmittelnachweis),
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen,
- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln,
- Kosten der Entleerung und Entgasung von Öltanks,
- Kosten der Sperrmüllentsorgung,
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken, z.B. bei gemeinsamer Giebelwand, und
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung, soweit sie nicht in den Kosten selbst enthalten sind.

Erläuterungen zu den Rückbaukosten

Die hierfür erforderlichen Kosten werden im Folgenden in Anlehnung an die in „Baukosten 2018 – Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, genannten Kosten für „Bauwerk abbauen, normale Bauart, Maschineneinsatz“, einschließlich „in Container laden und abfahren incl. Gebühren“ ermittelt. Da es sich bei den dort genannten Beträgen um Bundeswerte handelt, wird ggf. eine Anpassung an das Bundesland Sachsen vorgenommen. Zudem erfolgt eine Angleichung an den Baupreisindex vom 4. Quartal 2023, da die vorgenannten Werte per 3. Quartal 2017 ermittelt wurden.

Die Außenanlagen gehen pauschal in die Ermittlung der Abrisskosten ein.

Schließlich wird ein Aufschlag für Baunebenkosten vorgenommen, in denen unter anderem die Leistungen für die Angebotseinholung, die Betreuung und Abrechnung der Baumaßnahmen sowie die Arbeiten zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei den Behörden enthalten sind.

Ergänzend sei an dieser Stelle erwähnt, dass die in der vorgenannten Quelle genannten Kostenansätze für den Abriss vorwiegend für den Bereich des Wohnungsbaus ermittelt wurden.

Abriss und Lagersituation

Gemessen an anderweitigen Objekten, beispielsweise in Innenstadtlagen, dürften die Beeinträchtigungen der Arbeiten durch Beschwerden von Eigentümern der Nachbargrundstücke abstandsbedingt durchschnittlich sein. Im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ist ein ausreichendes Platzangebot für das Aufstellen von Geräten und die Zwischenlagerung von Abrissmaterial vorhanden, sodass auch diesbezüglich ein optimaler Bauablauf gewährleistet ist. In Anbetracht der vorerwähnten, die Abrisskosten beeinflussenden Faktoren, wird im Folgenden von einem durchschnittlichen Kostenansatz (normale Bauart) ausgegangen.

An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere im Bezug auf :

- die Höhe der Gebäude durch die fehlende Zugänglichkeit der Dachfirste beziehungsweise die fehlenden Möglichkeit der Einsicht der Dachuntersichten durch abgehängte Decken,
- die Unkenntnis der Dimensionierung von Sohlen und Fundamenten - dem nicht genau erkennbaren Versiegelungsgrad des Geländes durch befestigte Flächen,
- die nicht bekannte Dimensionierung beziehungsweise Dicke der Versiegelungen sowie
- die Unkenntnis über dort eventuell vorhandene Bewehrungen und Unterbauten entsprechende Unwägbarkeiten vorhanden sind.



Ermittlung der Abrisskosten

Bei den angenommenen Massen handelt es sich somit um Schätzungen. Die genauen Mengen können erst nach Freilegung der baulichen Anlagen ermittelt werden. Folgende, grob überschlägig ermittelten Werte werden für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Ermittlung der Abrisskosten

Gebäudeteil	Grundfläche (m²)	Kubatur gerundet (m³)	Abrisskosten in €/m³	Abrisskosten
Kellergeschoss	50	125	19,50	2.438 €
Erdgeschoss	103	309	19,50	6.026 €
Erdgeschoss Anbau	6	18	19,50	351 €
Obergeschoss	103	309	19,50	6.026 €
Dachgeschoss	103	155	19,50	3.013 €
gesamt	365	920		17.852 €
Zuschlag für Abriss Außen / Nebenanlagen, pschl.			5%	893 €
gesamt				18.745 €
Anpassung an die Ortsgröße (Orte bis 50 T Einwohner)			0%	0 €
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag			53%	9.935 €
Baunebenkosten, pschl.			10%	1.874 €
gesamt				30.554 €
Freilegungskosten gesamt, rund:				30.000 €

Hinweis zum Kostenansatz

An dieser Stelle wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Schätzung der Rückbaukosten überschlägig erfolgt ist. Für eine Kostenermittlung im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wären eine genaue Untersuchung der Bausubstanz sowie eine exaktere Massenermittlung erforderlich, die nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Übrigen wird bei der Berechnung der Rückbaukosten unterstellt, dass Baustoffe, die eine Sondermüllentsorgung nach sich ziehen, wie etwa Asbest, nicht vorhanden sind. Auf die mit den vorerwähnten Einschränkungen verbundenen Unwägbarkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

4.2.2 Bodenwert einschließlich Freilegungskosten

Im Falle der unterstellten Freilegung werden die Kosten der Freilegung sowie etwaige mit der Freilegung einhergehende Bodenwerterhöhungen oder -minderungen – bezogen auf den Wertermittlungsstichtag – nur in einer über den Zeitraum bis zur Freilegung Höhe, d.h. mit ihrem Barwert, berücksichtigt.

Tabelle 4: Berechnung des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag

Bodenwert		348.300 €
weitere Berücksichtigung: keine	0%	0 €



abzüglich Freilegungskosten	-	30.000 €
um die Freilegungskosten geminderter Bodenwert	=	318.300 €

4.2.3 Liquidationswert

Tabelle 5: Berechnung des Liquidationswerts

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		318.300 €
abzüglich		
	rd. -	0 €
zzgl. Barwert der verbleibenden Reinerträge		
	+	0 €
ergibt den Liquidationswert		
	=	318.300 €
	rd .	318.000 €

Der Liquidationswert beträgt rd. 300 €/m² nach Berücksichtigung der Freilegungskosten (bei 1.060 m² Grundstücksgröße).

4.3 Plausibilitätskontrolle

Nachfolgend wird auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise pro m² Bauland (nach Berücksichtigung der Abrisskosten) der Daten des örtlichen Gutachterausschusses der ermittelte Liquidationswert plausibilisiert. Dabei wird der Liquidationswert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der LH Dresden erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche¹⁵ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Grundstücken die hinsichtlich wer-treovanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsob- jekt in folgenden Kriterien übereinstimmen:

Tabelle 6: Vergleichswert

Angaben lt. Kaufpreissammlung des Dresdners Gutachterausschusses: Auswertungszeit- raum 04/2021 bis 27. Februar 2024, unbebaute Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zwei- familienhäuser (Liquidationsobjekte) der Gemarkungen Nickern, Kauscha, Trachtenberge, Langebrück, Hellerau und Leubnitz-Neuostra		
Grundstücksfläche	Ø	962 m ²
Abrisskosten	Ø	23.000 €
bereinigte Kaufpreise	Ø	288.000 €
bereinigte Kaufpreis pro m ² Bauland	Ø	361 €/m ²
Wertermittlungsobjekt		
Grundstücksfläche		1.060 m ²
Abrisskosten		30.000 €
Liquidationswert	=	318.000 €

¹⁵ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



Liquidationswert des Grundstücks rd.:**300 €/m²**

Der Liquidationswert des Wertermittlungsgrundstücks liegt ca. 17 % unter dem durchschnittlichen Verhältnis bereinigter Kaufpreise pro m² Bauland der ausgewerteten Vergleichspreise. Dies erscheint insofern plausibel, als dass das Wertermittlungsobjekt vergleichsweise insbesondere durch die höheren Abrisskosten und die größere Fläche in seinem Wert niedriger liegen muss.

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des örtlichen Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Liquidationswert des Wertermittlungsgrundstückes. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Liquidationswertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

In Anbetracht des vorerwähnten erheblich zu erwartenden Kostenrahmens für die Herrichtung der baulichen Anlage, der Grenzen der Anpassung der Räumlichkeiten an die aktuellen Anforderungen von wirtschaftliche Nutzungen, der demografischen Entwicklung der Region wird bei der Bewertung von einem erforderlichen Rückbau/Abbruch als wirtschaftlichste Verwertungsvariante ausgegangen.

Betrachtung der Ergebnisse

Kosten sind nicht mit dem Wert bzw. mit der Wertminderung gleichzusetzen, die aus den aufzubringenden Freilegungskosten resultieren. Die üblichen Freilegungskosten können aber einen Anhaltspunkt für die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten“ Freilegungskosten bieten. Ausgehend von den üblichen Freilegungskosten und den üblichen Verwertungserlösen der freizulegenden Bausubstanz sind diese nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt“ werden.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ die künftig anfallenden Freilegungskosten in umso geringerem Maße den Kaufpreis eines Grundstücks mit freizulegender Bausubstanz beeinflussen, je länger die Freilegung aussteht. Diesem aus dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ resultierenden Erfahrungssatz wird man gerecht, wenn die künftig anfallenden und möglicherweise in vielen Jahren erst anfallenden Kosten über den erwarteten Zeitraum abgezinst werden. Die auf der Grundlage der allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags geschätzten Freilegungskosten finden damit nur zu einem entsprechenden Bruchteil Eingang in die Bodenwertermittlung.

Soweit mit erheblichen Freilegungskosten zu rechnen ist und üblicherweise im Zuge der Kaufpreisverhandlungen Voranschläge eingeholt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sie in plausibilisierter Höhe berücksichtigt werden und das Marktgeschehen bestimmen.

Abgesehen von dem unproblematischen Fall, dass eine bauliche Anlage aus rechtlichen Gründen langfristig oder sogar auf Dauer zu erhalten ist, ist die Feststellung des jeweils der Marktwertermittlung zugrunde zu legenden Szenarios das eigentliche Problem. Dies gilt insbesondere dann, wenn es allein in der Entscheidung des Eigentümers liegt, ob er die Freilegung des Grundstücks „alsbald“ tätigt, sie über einen absehbaren Zeitraum oder gar langfristig aufschiebt. Darauf kommt es aber nicht an. Maßgeblich ist stets, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „marktüblich“ ist.



Zusammenfassung

Das mit einem unwirtschaftlichen, ruinösen **Einfamilienwohnhaus** (Liquidationsobjekt) nebst wertneutralen Nebengebäude bebaute Grundstück **Buhnenstraße 4, 01157 Dresden** wird unter Abwägung aller bekannten Einflüsse und der besonderen objektspezifischen Merkmale (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und der fehlenden Grundstücks- und Innenbesichtigung) auf einen:

<i>Verkehrswert =</i>	Liquidationswert
<i>Grundbuch von</i>	Stetzsch, Blatt 165, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Stetzsch
<i>Flurstück</i>	98/x, Größe 1.060 m ²
<i>am Wertermittlungsstichtag</i>	27. Februar 2024
<i>auf einen Verkehrswert (Liquidationswert) von 318.000 €</i>	

geschätzt.

Der Sachverhalt von eventuell anfallenden Sondermülls beim Abriss der Baulichkeiten ist bei der Bewertung außer Betracht geblieben, da die Art und das Ausmaß derselben nicht bekannt sind.

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 525 K 59/23

Buhnenstraße 4, 01157 Dresden

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage in der Region.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums.....	5
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	6
Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster.....	7
Anlage 7: Fotodokumentation.....	8

Dieses Anlage umfasst 10 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

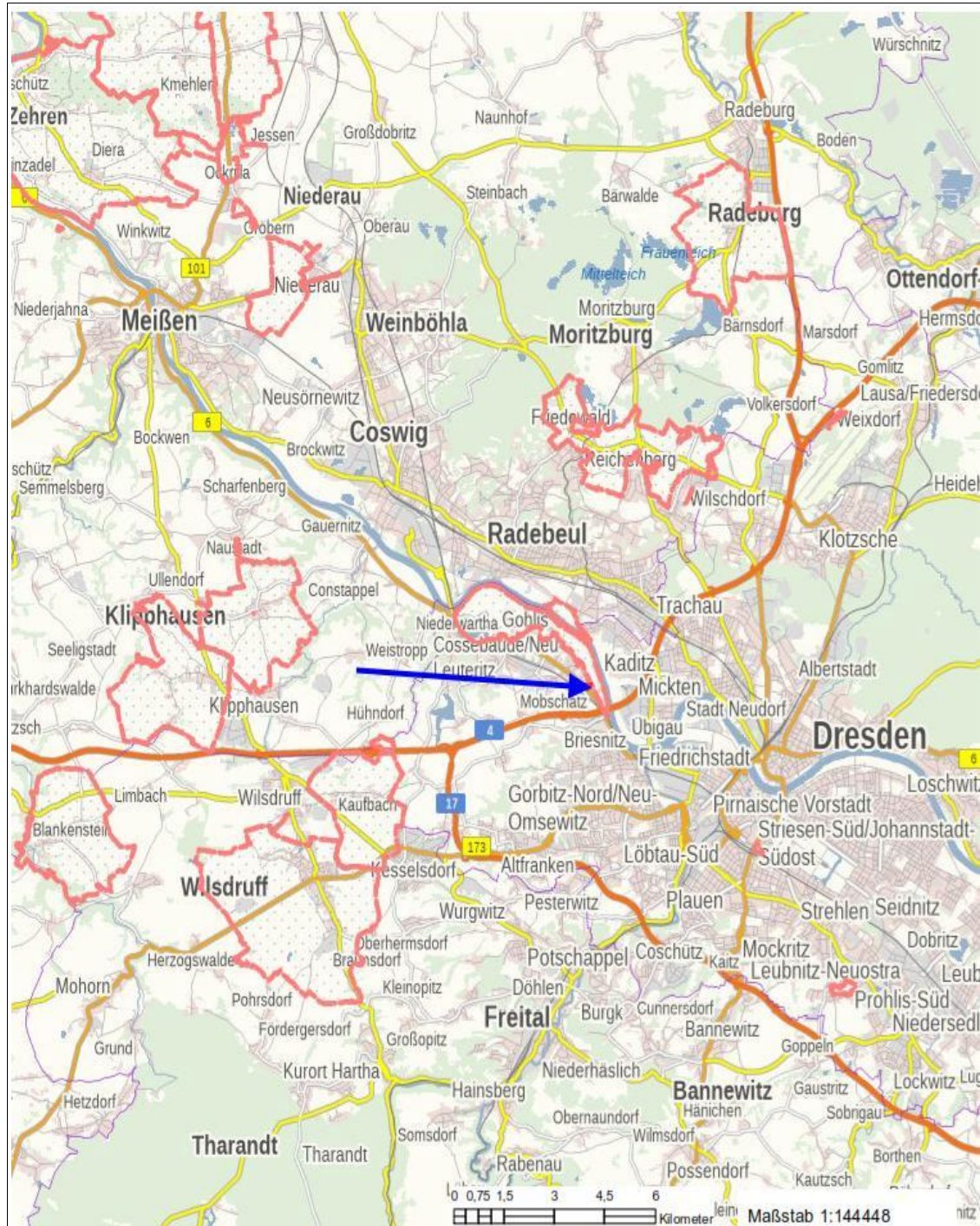


Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

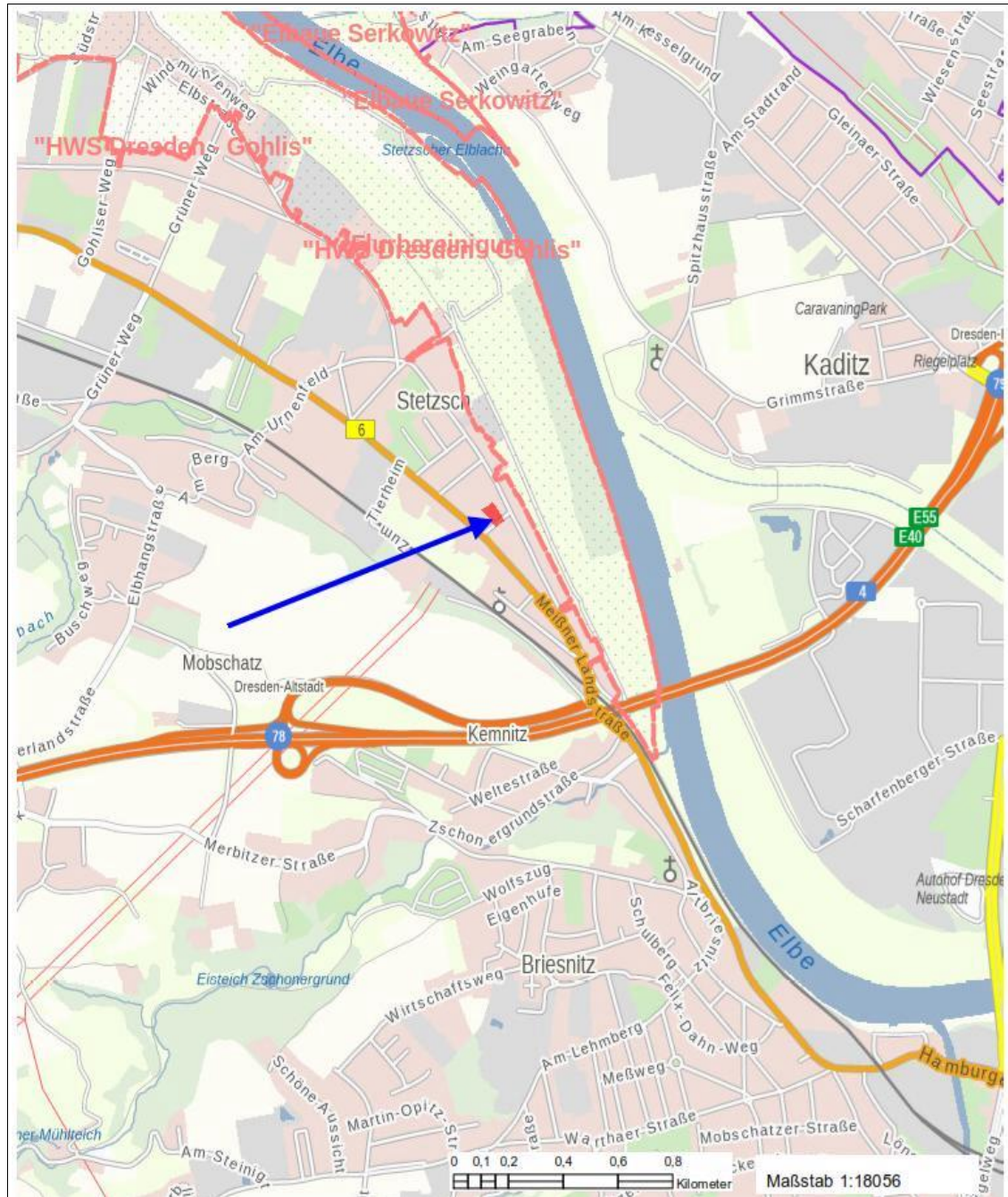


Abbildung 2: Lage im Stadtteil Briesnitz (Ortslage Stetzsch) von Dresden

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

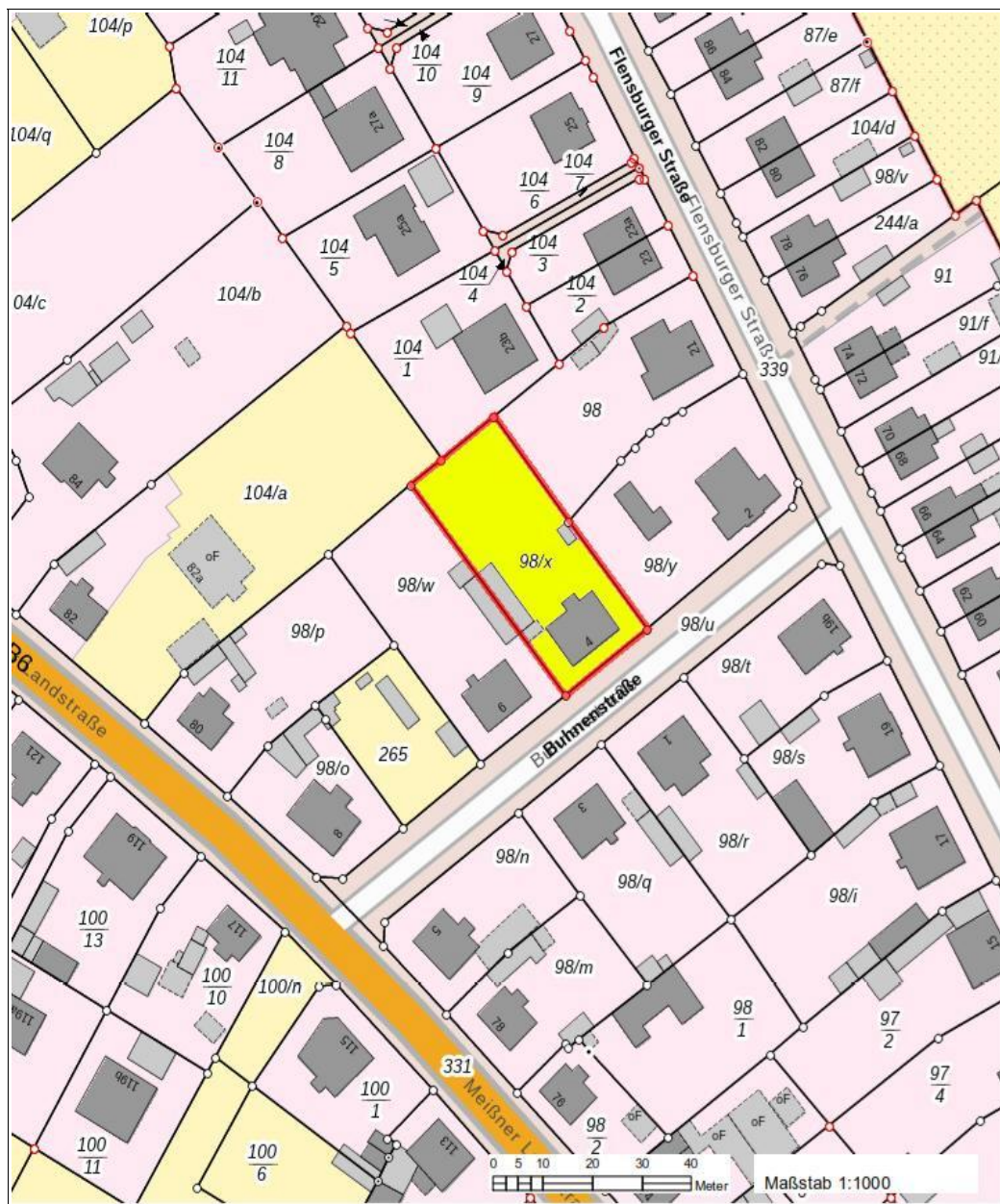


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Einfamilienwohnhauses

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Zeichnungen aus dem Stadtarchiv

Qu. Einzig vorliegende Unterlagen (1982: Rat des Stadtbezirkes West der Stadt Dresden) nach Recherche im Stadtarchiv

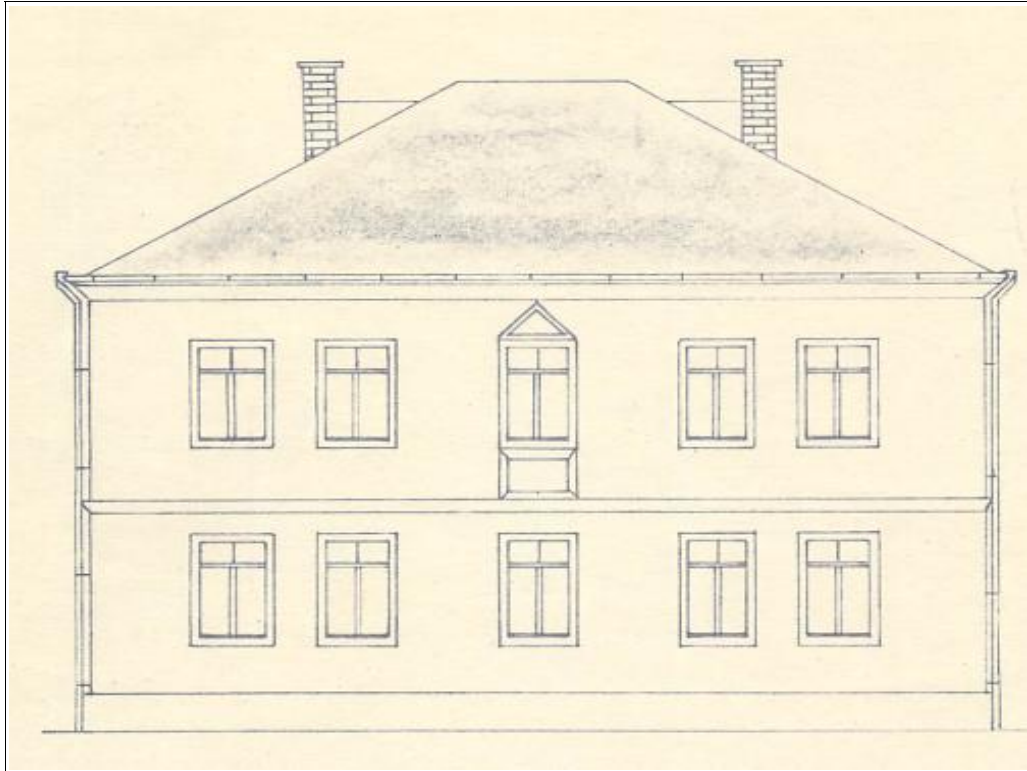


Abbildung 4: Bezeichnung: Fassade des Grundstückes Buhnenstraße 4

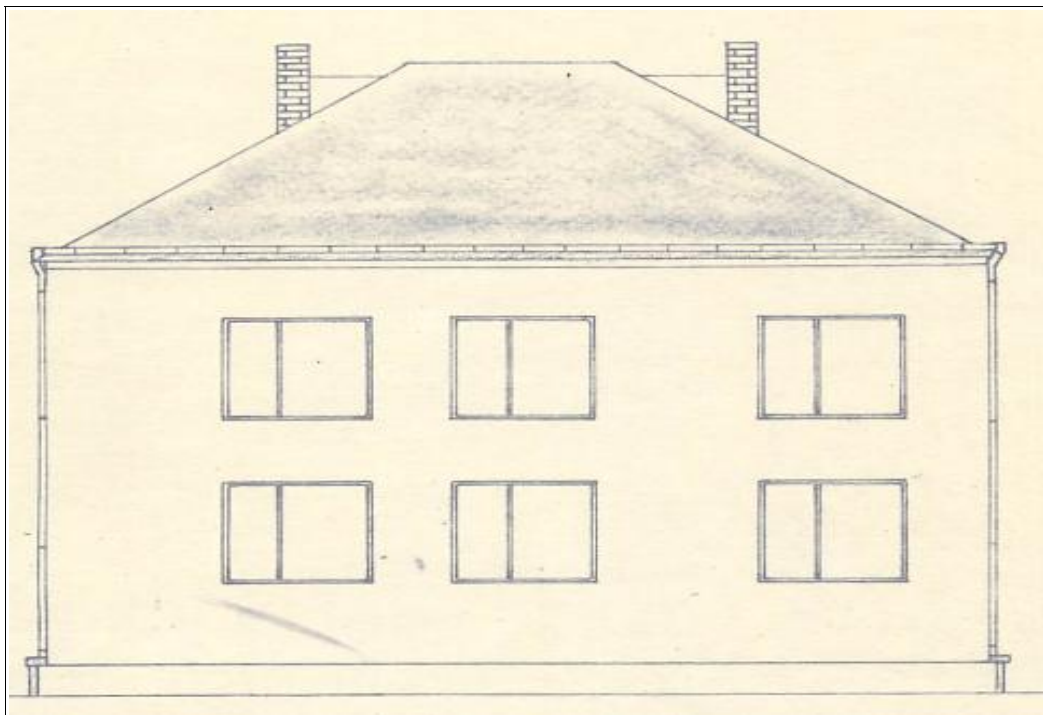


Abbildung 5: Bezeichnung: Fassadengestaltung des Grundstückes Buhnenstraße 4



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

						
Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden		Landeshauptstadt Dresden Bauaufsichtsamt				
Wessel - Hämmerling - Partnerschaft Herrn H. Wessel Loschwitzer Str. 32 01309 Dresden						
Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
	Frau Lüthge		6005	(0351) 4 88 36 74		08.02.2024
Grundstück:	Buhnenstraße 4					
Gemarkung/Flurstück:	Stetzsch - 98 x					
Vorhaben:	Auskunft Baulasten; Ihr Zeichen: 525 K 59/23					
Aktenzeichen:	63/R/AK/00497/24		Eingang: 07.02.2024		vollständig:	
Antragsteller/Bauherr:	Wessel - Hämmerling - Partnerschaft, Herrn H. Wessel, Loschwitzer Str. 32, 01309 Dresden					
Auskunft Eintrag Baulast						
Sehr geehrte Damen und Herren,						
zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 07.02.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.						

Abbildung 6: Baulastenauskunft Landeshauptstadt Dresden - Bauaufsichtsamt



Anlage 6: Auskunft aus dem Altlastenkataster

E-Mail	An Henry Wessel <wessel@gutachten-immobilien.de>	Von "Schneider Loreen" <altlastenauskunft@dresden.de>
Details	Adresslink	
Betreff	AW: Auskunft aus dem Altlastenkataster	

Altlastenauskunft für das Grundstück Bühnenstr. 4 in 01157 Dresden, umfasst das Flurstück 98/x der Gemarkung Dresden-Stetzsch

Sehr geehrter Herr Wessel,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 07.02.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass das im Betreff genannte Grundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert ist. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

Hinweise:
Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKA sowie der amtsinternen Themenkarte (Cardo) zum Datum der Ausfertigung.

Die Datenbank SALKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) geregelt. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßige Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

Die Datenbank SALKA ist ein behördeninternes Arbeitsmaterial zur Aufbewahrung von Daten, die im Rahmen der Verdachtsfallbearbeitung bekannt werden. Es ist kein Bewertungskataster für Immobilien.

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind, ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG anzuzeigen (Tel.-Nr.: 0351 488 6241). Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das ggf. kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Abbildung 7: Altlastenauskunft per E-Mail - Landeshauptstadt Dresden – Umweltamt, Wasser- und Bodenschutzbehörde

Anlage 6: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 8: straßenseitige Ansicht aus Richtung Südost



Abbildung 9: straßenseitige Ansicht aus Richtung Süden



Abbildung 10: straßenseitige Ansicht mit Zufahrt aus Richtung Osten



Abbildung 11: desolater Zustand der Dacheindeckung und Entwässerung, u.a. größere Lösser in der Dacheindeckung, defekte Dachrinnen und herabgefallenes Trittbrett (Laufsteg) aus Holz für die Schornsteinreinigung (oben links)



Abbildung 12: desolater, straßenseitiger Gesamtzustand, u.a. Fenster, Fassade, Sockel



Abbildung 13: Buhnenstraße in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung
Meißner Landstraße (B 6)